Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan ‘Driessen’ uitwerkingsplan ‘De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem’

Vastgesteld

8 september 2015

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan ‘Driessen’ uitwerkingsplan ‘De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem’

Vastgesteld

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

werknummer: 365.338.00
datum: 8 september 2015
bestand: J:\365\338\00\3.Projectresultaat

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Vigerende bestemmingsplan	2
1.5	Samenhang met overige planologische procedures	3
2	**Beschrijving plangebied**	**5**
2.1	Landgoed Driessen	5
2.2	De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem	5
3	**Wettelijk kader en beleidskader**	**11**
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	11
3.2	Procedurele aspecten	11
4	**Omgevingsaspecten**	**13**
4.1	Algemeen	13
4.2	Milieueffectrapportage	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	15
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Water	21
4.9	Natuur en ecologie	23
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.11	Duurzaamheid	26
4.12	Verkeer en parkeren	26
4.13	Overige aspecten	27
5	**Uitvoerbaarheid**	**29**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ uit het bestemmingsplan ‘Driessen’

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

Afzonderlijke bijlagen

- PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.
- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen Villa Dotterbloem te Waalwijk, AGEL adviseurs, d.d. 11 november 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Driessen in de gemeente Waalwijk wordt (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het woongebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden, waarvan 'De Villa' er één is. De gefaseerde ontwikkeling van dit deelgebied is reeds jaren geleden gestart en inmiddels is het gedeelte ten noorden van de Oudestraat voor een groot deel gerealiseerd. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen 'De Villa A' en vormt de stedenbouwkundige afronding van de woonbebouwing aan Villa Dotterbloem.

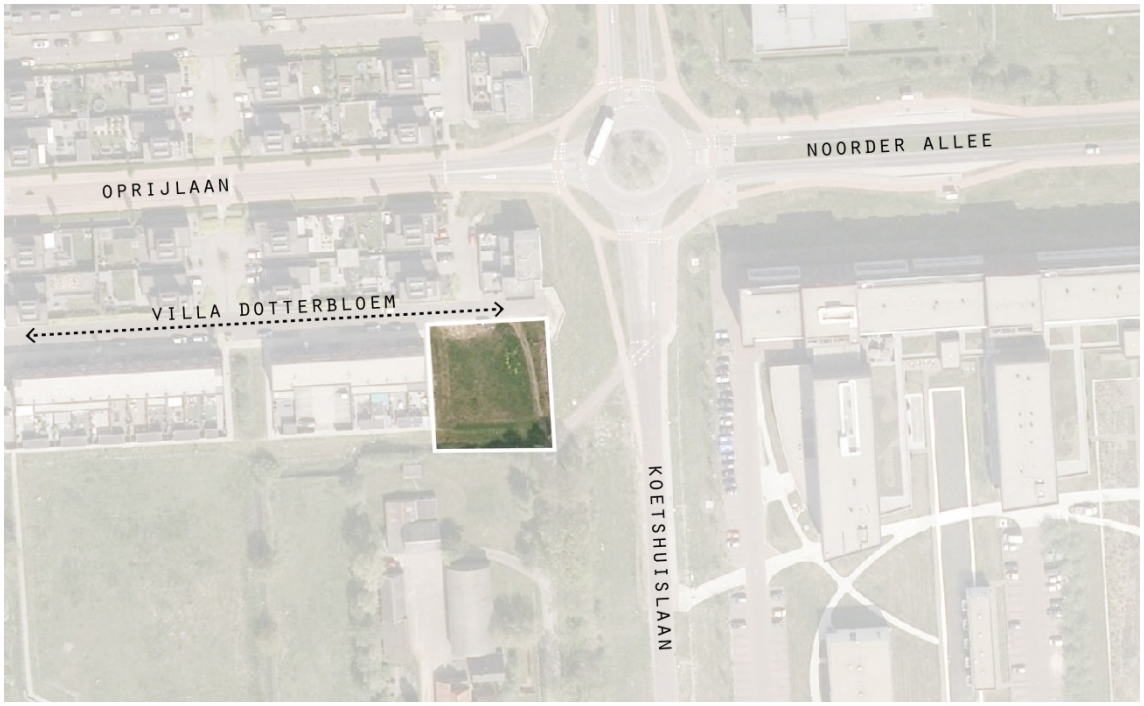
Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' zoals dat op 14 juni 2013 door de raad is vastgesteld. Het plan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Aan de nog te ontwikkelen woongebieden zijn in het vigerende bestemmingsplan uit te werken bestemmingen toegekend, waar pas gebouwd mag worden als de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Met het voorliggende uitwerkingsplan 'De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van twee appartementen en zes maisonnettes mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Landgoed Driessen ligt ten westen van de N261 en ten noordenwesten van Sprang. Het plangebied kent een tweedeling waarbij het noordelijke gedeelte is aangewezen voor natuurontwikkeling en het zuidelijke gedeelte voor een te ontwikkelen woongebied met bijbehorende voorzieningen. De grens tussen beide, in samenhang met elkaar te ontwikkelen gebieden, ligt op het oude spoorbaantracé (Het Halve Zolenfietspad). Het voorliggende plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Landgoed Driessen, in deelgebied De Villa, een van de zwaartepunten in de bebouwingsstructuur.

De gefaseerde ontwikkeling van 'De Villa' is - zoals al opgemerkt - jaren geleden gestart. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op 'De Villa A', het gebied ten noorden van de Oudestraat, en maakt de bouw van twee appartementen en zes maisonnettes mogelijk. Het plangebied is gelegen aan de hoek Villa Dotterbloem – Koetshuislaan en vormt de stedenbouwkundige afronding van de woonbebouwing aan Villa Dotterbloem. De ligging van het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft is aangegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

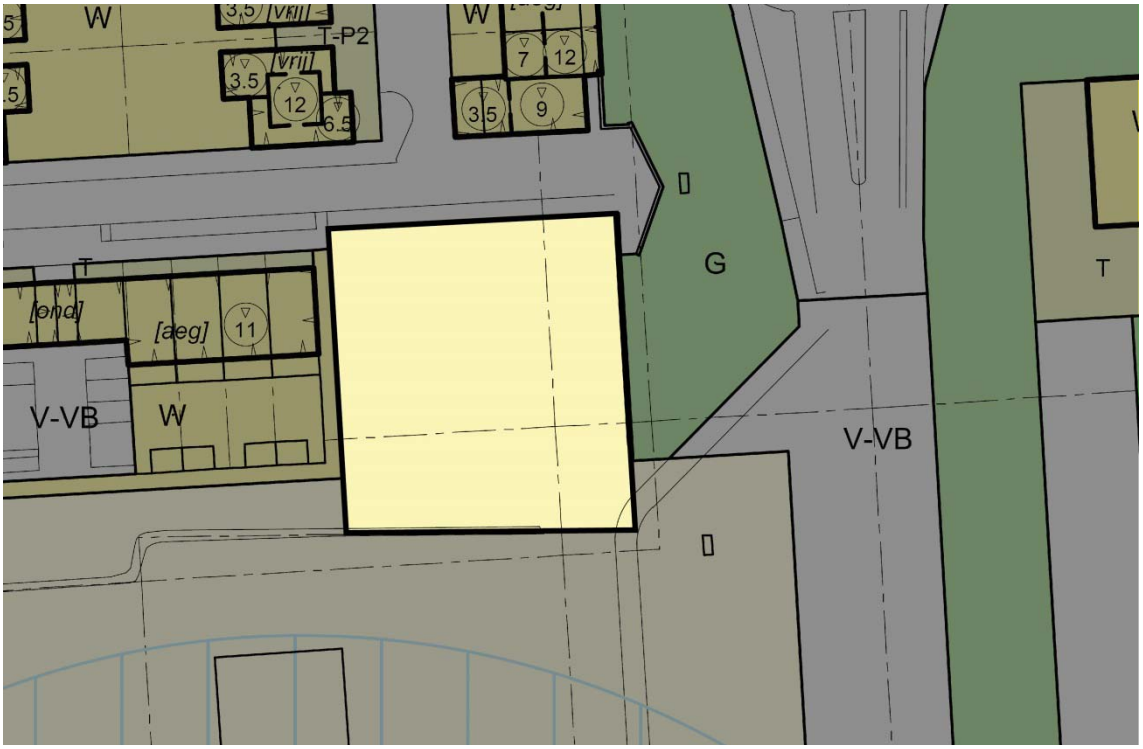
Het uitwerkingsplan 'De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Driessen', door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2013. Het plan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen ten zuiden van het spoorbaantracé.

Het bestemmingsplan 'Driessen' bevat een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Bij de uitwerking dienen burgemeester en wethouders te blijven binnen de (globale) kaders zoals deze door de raad zijn vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het voorliggende bouwplan bestemd voor 'Wonen – uit te werken'. Aan deze bestemming is een bouwverbod gekoppeld dat kan worden doorbroken door vaststelling van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dienen in ieder geval de uitwerkingsregels in acht te worden genomen. Deze zijn als bijlage 1 bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

Ingevolge de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De meer algemene bepalingen van het vigerende bestemmingsplan blijven zodoende ook op het voorliggende uitwerkingsplan van toepassing.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.5 Samenhang met overige planologische procedures

Het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' is een actualisatie van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 1999. Het geactualiseerde bestemmingsplan biedt – evenals het voorgaande plan – het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 2.200 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Aan het voorliggende plangebied is zoals hierboven wordt vermeld de bestemming 'Wonen – uit te werken' toegekend. Dit artikel bepaalt op welke wijze burgemeester en wethouders, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), deze bestemming nader moeten uitwerken. In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Deze dient onder meer betrekking te hebben op:

1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;

Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden.

Voor de nadere uitwerking van De Villa A is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde ‘Nota van uitgangspunten’ opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Villa A. Burgemeester en wethouders heeft de Nota van uitgangspunten voor deelgebied De Villa A op 9 oktober 2001 vastgesteld, nadat de inspraakprocedure was afgerond. De Nota is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Voor een volledige beschrijving van de regels, toelichting en verbeelding kan kortheidshalve worden verwezen naar het bestemmingsplan ‘Driessen’. Voor de vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt eveneens verwezen naar de eerder genoemde nota.

Voorgeschiedenis

Om de voorliggende ontwikkeling van twee appartementen en zes maisonnettes juridisch-planologisch mogelijk te maken is in 2012 het uitwerkingsplan “De Villa, Deelgebied A, fase 4 oost A” opgesteld. Om diverse redenen is het uitwerkingsplan destijds nooit vastgesteld, waardoor er geen rechtstreekse bouwtitel is verkregen. Nadien is bij de actualisatie van het bestemmingsplan ‘Landgoed Driessen’ uit 1999 de uit te werken bestemming gecontinueerd. Middels het voorliggende uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan de nadere uitwerking van het plangebied.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Landgoed Driessen

De ontwikkeling van Landgoed Driessen gaat uit van de realisatie van een woongebied met maximaal 2.200 woningen en bijbehorende voorzieningen. De samenhang tussen stad en natuur is bij de opzet van het woongebied van groot belang. Dit heeft onder andere vorm gekregen in de vorm van *Groene Vensters*; brede groen/natuurzones die het woongebied verbinden met de ten noorden gelegen natuur. Natuurontwikkeling en waterbergingsopgaven spelen dan ook een belangrijke rol met onder andere de aanleg van wadi's en de waterbergingszone *Het Lage Water* aan de noordrand van het plangebied.

Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van verschillende thematische deelgebieden met ieder een eigen sfeer en identiteit. Per deelgebied vindt de verdere uitwerking plaats op basis van een nota van uitganspunten. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen deelgebied 'De Villa´, waarvan de realisatie reeds jaren geleden is gestart.

De basis voor de ontwikkeling van het woongebied is opgenomen in *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* en het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* uit 1999. De stedenbouwkundige en landschappelijk inrichting blijft gebaseerd op ontwikkeling zoals voorzien in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Landgoed Driessen', dat inmiddels is vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

2.2 De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem

2.2.1 Bestaande situatie

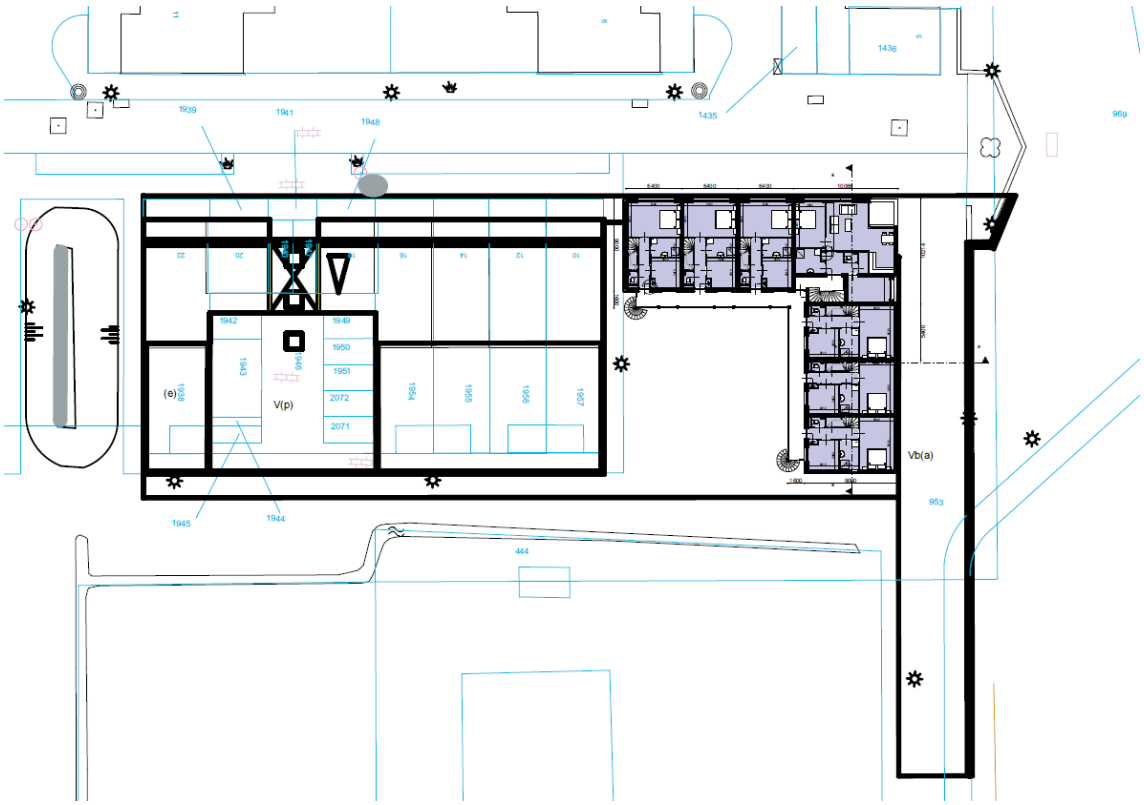
Het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem' was tot enkele jaren geleden in gebruik als agrarisch grasland. Ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Driessen worden de agrarische gronden grotendeels getransformeerd naar woningbouw. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen het thematische deelgebied 'De Villa´, waarvan de realisatie reeds jaren geleden is gestart. De directe omgeving van het plangebied is grotendeels gerealiseerd, waardoor het plangebied vrijwel geheel wordt omsloten door woonbebouwing. Het plangebied ligt al enkele jaren braak, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.2 Toekomstige situatie

Op de hoek van de Villa Dotterbloem en de Koetshuislaan wordt een nieuw woonblok gerealiseerd, bestaande uit twee appartementen en zes maisonnettes. Het te bouwen woonblok completeert de reeds gerealiseerde projectgebieden Kade en Oprijlaan en is opgebouwd uit drie bouwlagen. Door de gebouwde parkeervoorziening op de begane grond wordt het bouwblok als het ware op een voetstuk geplaatst en vormt het een accent in z'n omgeving. Er zijn diverse verbijzonderingen in de gevel aangebracht, waaronder balkons, teruggelegen bouwdelen en een gedifferentieerd kleur- en materiaalgebruik. Deze verbijzonderingen geven het bouwblok een verfijnde uitstraling.

Het woonblok zal qua architectuur en materialisatie aansluiting zoeken bij de reeds gerealiseerde woningen in de directe omgeving, in het bijzonder de aan de noordzijde van Villa Fonteinkruid gerealiseerde woningen. Daarbij wordt gekozen voor een donkerbruine baksteen, in combinatie met wit stucwerk. Daarmee wordt aangesloten bij het materiaalgebruik van het aangrenzende bouwblok.

Afbeelding 2.1: impressie bouwplan



Afbeelding 2.2: inpassing in stedenbouwkundige opzet De Villa

Parkeren
Als parkeernorm wordt uitgegaan van 1,8 parkeerplaats per woning (middeldure woning). Uitgangspunt daarbij is het realiseren van minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein, in de vorm van gebouwde parkeervoorzieningen. Deze gebouwde parkeervoorzieningen worden onder de appartementen/maisonnettes gesitueerd (bovengronds), met dien verstande dat de parkeervoorzieningen voor de maisonettes dusdanig breed zijn, dat er ruimte is voor twee parkeerplaatsen per maisonnette. In totaal zullen er dan ook 14 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Met toevoeging van enkele parkeerplaatsen in openbaar gebied zijn daarmee zowel voor bewoners als bezoekers voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

2.2.3 Juridische regeling

Regels uit het plan 'Driessen' van toepassing

In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting die uit het moederplan voortvloeit. De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Driessen'. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht zijn de regels van het bestemmingsplan 'Driessen' ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. De artikelen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en zijn integraal overgenomen in dit uitwerkingsplan, de bestemming 'Wonen' is gewijzigd overgenomen.

Daarnaast zijn er ten opzichte van het moederplan enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd gewijzigd. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het vigerende bestemmingsplan is opgesteld conform de standaarden van het SVBP2008. Inmiddels zijn gemeenten verplicht hun ruimtelijke plannen te publiceren conform de standaarden van het SVBP2012. De regels zijn hier op afgestemd.

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan 'Driessen' zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht, tenzij er wijzigingen zijn opgetreden naar aanleiding van de invoering van het SVBP2012. Hierna worden de in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

'Groen'
Voor de groenvoorziening ten zuiden van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming tevens waterlopen, waterpartijen, wadi's en fiets- en voetpaden en ondergeschikt parkeerplaatsen mogelijk. Deze zijn niet specifiek aangegeven op de verbeelding.

'Verkeer – Verblijfsgebied'
Naast de bestemming 'Groen', is het overige deel van de openbare ruimte voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier geldt een 30 km/uur regime en is de verblijfsfunctie primair ten opzichte van de stroomfunctie. Binnen de bestemming is de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

'Wonen'
De appartementen en maisonettes zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij een maximum bouwhoogte is aangegeven. Tevens is het maximum aantal woningen aangeduid.

In de regels is rekening gehouden met bijzondere (bouwkundige) voorzieningen, zoals de galerij aan de achterzijde van het bouwblok en de te handhaven (inpandige) parkeervoorzieningen. In de bestemmingsomschrijving wordt uitgegaan van de aanleg en het handhaven van 14 parkeerplaatsen op het woonperceel. Een en ander is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'parkeergarage'. Handhaving van de parkeervoorzieningen op het woonperceel is mede van belang voor de parkeerbalans in het gebied.

Buiten het bouwvlak is erfbebouwing in de vorm van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte en andere bouwwerken toegestaan. Voor de bijgebouwen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maximale grondoppervlakte, de situering, de goothoogte en de hoogte. Het achtererfgebied betreft het gedeelte van het erf aan de achterzijde van de woningen en het zijerf van de woning voor zover het zij-erf niet naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel. Hiermee wordt qua terminologie aangesloten op het Besluit omgevingsrecht. Bepaald is dat onder voorwaarden bijgebouwen, uit- en aanbouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 70 m^2. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, en pergola's onder voorwaarden mogelijk.

Bij de woningen is het medegebruik van een gedeelte van de woning voor beroepsmatige werkruimte toegestaan. Tevens is in het plan de mogelijkheid opgenomen, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling om een gedeelte van de woning te gebruiken als bedrijfsmatige werkruimte.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van 'De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem' wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.3.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van De Villa A (en daarmee ook het voorliggende plangebied) is conform de uitwerkingsregels van het moederplan de zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader

en de kapstok voor de uitwerking van deelgebied De Villa A. Het voorliggende bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota.

Ten aanzien van het programma wordt gesteld dat ten minste 1.600 en ten hoogste 2.200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gelet op het feit dat tot op heden slechts een deel van de bebouwing is gerealiseerd, kan met zekerheid gesteld worden dat met de voorliggende ontwikkeling het maximum aantal woningen (2.200) niet overschreden zal worden.

Omdat de ontwikkeling en uitwerking van het bestemmingsplan Landgoed Driessen een lange looptijd kent wordt periodiek onderzoek gedaan naar de actuele woningvraag en wordt het beleid geactualiseerd. Thans vormt de door de raad in juli 2009 vastgestelde Woonvisie 2010-2019 de basis voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid. In 2011 is door onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft een woonwensenonderzoek gehouden. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat er een toenemende vraag is naar kleine grondgebonden woningen en appartementen. Daarmee voorziet de voorliggende ontwikkeling in de aanwezige woningbehoefte en meer algemeen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen.

Afbeelding 2.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driessen'

Voor wat betreft het parkeren wordt in de uitwerkingsregels gesteld dat bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Zoals in paragraaf 4.12 wordt beschreven, worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tot slot is ten aanzien van de woningen bepaald dat gestapelde woningen ten hoogste 6 lagen mogen hebben, al dan niet met kap, tot een hoogte van te hoogste 18 meter. Het voorliggende bouwblok bestaat uit drie bouwlagen zonder kap. De bouwhoogte is op de verbeelding beperkt tot 10 meter. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de bouwbepalingen uit het moederplan.

Voor de volledigheid is de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ uit het vastgestelde bestemmingsplan ‘Driessen’ als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan, maar treedt in de plaats van (een deel van) de 'globale' bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan 'Driessen'.

In de toelichting van het plan 'Driessen' is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan kortheidshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Driessen'. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte 2014 - is het plangebied reeds gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied.

Omdat de ontwikkeling en uitwerking van het bestemmingsplan Landgoed Driessen een lange looptijd kent, wordt daarnaast periodiek onderzoek gedaan naar de actuele woningvraag en wordt het beleid geactualiseerd. Thans vormt de door de raad in juli 2009 vastgestelde Woonvisie 2010-2019 de basis voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid. In 2011 is door onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft een aanvullend woonwensenonderzoek gehouden. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat er een toenemende vraag is van starters naar kleine woningen en appartementen, vooral in de sociale sector (huur). Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet hierin. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De regels van bestemmingsplan 'Driessen' zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan. Bij toepassing van de coördinatieregeling voor bouwplannen in Driessen heeft de beoordeling van bouwplannen in samenhang en tegelijkertijd met het besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan plaats.

Het bestemmingsplan 'Driessen' is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn – in tegenstelling tot het moederplan - de RO-standaarden 2012 van toepassing. Waar nodig worden de regels hierop aangepast.

3.2 Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. In totaal zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan geleid.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

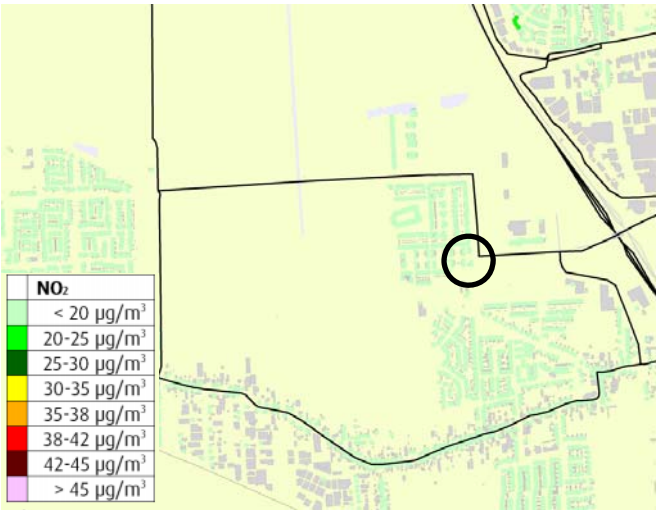
In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2 Milieueffectrapportage

In het kader van dit uitwerkingsplan is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet benodigd. Het voorliggende plan vormt een nadere uitwerking van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gezien het beperkte aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, is het bovendien niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot omvangrijke negatieve milieueffecten. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de 'planMER Structuuvisie Waalwijk' is door Goudappel Coffeng voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit[1]. Waarbij een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} heeft plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager zijn dan de grenswaarden (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: luchtkwaliteit

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan 'De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem'.

[1] PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.

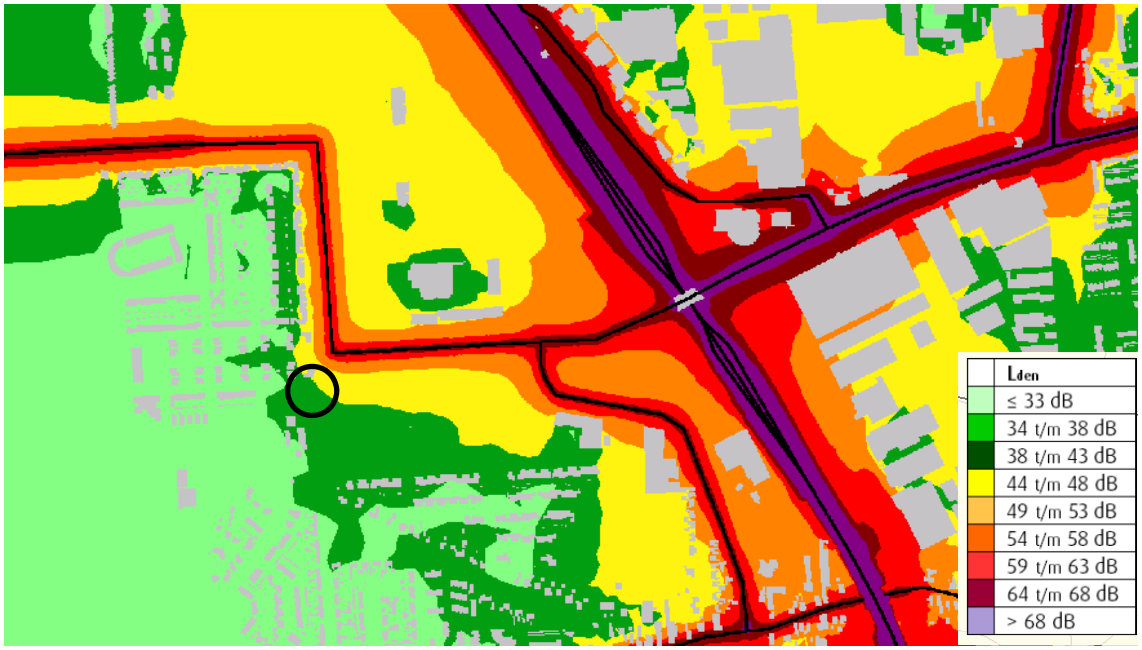
4.4 Geluid

De Wet geluidhinder stelt dat wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en scholen) binnen de zone van een weg, spoorlijn of industrieterrein worden gerealiseerd, de geluidsbelasting door het wegverkeer niet meer mag bedragen dan de voorkeurswaarde. Blijkt de geluidsbelasting hoger te zijn dan de voorkeurswaarde, dan moeten maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Is dat niet mogelijk of stuit het op overwegende bezwaren dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. De hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

In het onderzoek 'Akoestische onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit' uit november 2013 is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de akoestische situatie als gevolg van wegverkeer. De geluidsbelasting op bestaande geluidgevoelige bestemmingen als gevolg van wegverkeerslawaai is hierin berekend voor de huidige situatie, de autonome situatie in 2025 en de plansituatie in 2025.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Noorder Allee en Tilburgseweg welke ten (noord)oosten van het plangebied zijn gesitueerd. Daardoor is vanuit de Wgh (in principe) een onderzoek naar wegverkeerslawaai benodigd.

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng uit november 2013 blijkt dat de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied over het algemeen een geluidsbelasting ondervindt van minder dan 43 dB in het prognosejaar 2025 (zie afbeelding 4.2). Voor de bebouwing die direct aan de Noorder Allee is gesitueerd, ligt de geluidsbelasting tussen de 44 en 48 dB. Daarmee wordt nog altijd voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Gelet op het voorgaande is het voldoende aannemelijk dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied ook lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.2: geluidsbelasting

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 1999, grondaankopen en de ontwikkeling van de woonwijk zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de kwaliteit van de bodem geen aanleiding geeft tot aanvullend onderzoek en/of sanering van de grond. In deze onderzoeken is het gehele woongebied Landgoed Driessen, waaronder ook het voorliggende plangebied, onderzocht op bodemkwaliteit (voor zover noodzakelijk).

Momenteel ligt de locatie braak en voor zover bekend zijn op de locatie in het verleden geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied is in 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd. Sindsdien hebben er geen vervuilende activiteiten op het perceel plaatsgevonden. Volledigheidshalve heeft er een actualiserend bodemonderzoek[2] plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond geen verhoogde gehalten worden aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met barium, kobalt en xylenen aangetroffen en een sterk verhoogd gehalte nikkel. Binnen het plangebied Landgoed Driessen worden vaker sterk verhoogde gehalten met nikkel in het grondwater aangetroffen. Deze gehalten fluctueren sterk in tijd en ruimte. Er is geen bron van menselijk oorsprong in de buurt. Het is bekend dat bij een breuksysteem verhoogde gehalten met nikkel in het grondwater kunnen worden aangetroffen. Dit is een mogelijke verklaring voor het verhoogde gehalte nikkel.

De aangetroffen gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Het verhoogde nikkel gehalte is van natuurlijke oorsprong.

Conclusie
De locatie wordt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming wonen met tuin.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.
Met het plan wordt de realisatie van 8 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in en nabij het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding Z-517-12 en de risicovolle inrichting Stahl Europe B.V.

[2] Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen Villa Dotterbloem te Waalwijk, AGEL adviseurs, d.d. 11 november 2014

Leiding Z-517-12

Ten westen van het plangebied is, op basis van de risicokaart, de hogedruk aardgastransportleiding Z-517-12 gelegen. Deze aardgasleiding van de Gasunie heeft een diameter van 6 tot 8 inch en 40 bar. Het invloedsgebied is daarmee 70 meter. Het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en vormt daarmee geen belemmering. Overeenkomstig het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' geldt dat bij elk ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een buisleiding een verantwoording van het groepsrisico moet worden gegeven. Hoewel het voorliggende plangebied niet binnen het invloedsgebied is gelegen, is in 2011 een risicoanalyse[3] uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van deze leiding ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Aanvullend op de uitgevoerde risicoberekening is een zogenaamde gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de aardgasleidingen Z-517. Bij deze berekeningen is binnen het invloedsgebied van deze buisleiding gevarieerd met personendichtheden, variërend van 50 tot 1000 personen per hectare (p/ha). Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat het groepsrisico zelfs bij een personendichtheid van 250 p/ha niet boven de 0,1 x de oriënterende waarde komt te liggen.

Op basis van deze gevoeligheidsanalyse kan worden gesteld dat de ligging van de aardgasleiding Z-517 in de gemeente Waalwijk geen belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat hiermee volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Daarbij kan volstaan worden met het vermelden van:
- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- Het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt geen kwetsbare objecten mogelijk binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding. Bovendien blijkt uit de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse dat het groepsrisico bij een personendichtheid van 250 p/ha niet boven de 0,1 x de oriënterende waarde komt te liggen. Een dergelijke personendichtheid wordt met zekerheid niet gehaald in het plangebied. In het plangebied zijn woningen geprojecteerd met een gemiddelde personendichtheid van 50 personen per hectare. Ter vergelijking: stadsbebouwing met hoogbouw heeft een gemiddelde dichtheid van 120 personen per hectare. Daarmee is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. De gevoeligheidsanalyse heeft aangetoond dat daarmee het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen, alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk. De brandweer

[3] Risicobeschouwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschouwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, RMD, d.d. 10 juni 2011

adviseert echter geen functies met beperkt zelfredzame personen toe te staan op locaties in de directe nabijheid van de leiding.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. De bescherming van de aardgastransportleiding is vastgelegd in artikel 19 van de planregels van het bestemmingsplan 'Driessen'.

De belangrijkste oorzaak van incidenten aan buisleidingen is óf graafwerkzaamheden langs de leiding óf verzakking als gevolg van graaf/bouwwerkzaamheden in de directe omgeving. De gemeente Waalwijk is extra alert bij dergelijke werkzaamheden en zal het eigen personeel, aannemers en ontwikkelaars nadrukkelijk wijzen op de ligging en gevaren van de buisleiding.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
De geprojecteerde appartementen en maisonnettes met maximaal 3 bouwlagen zijn relatief makkelijk te ontvluchten. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden toekomstige bewoners binnen het plangebied op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten.

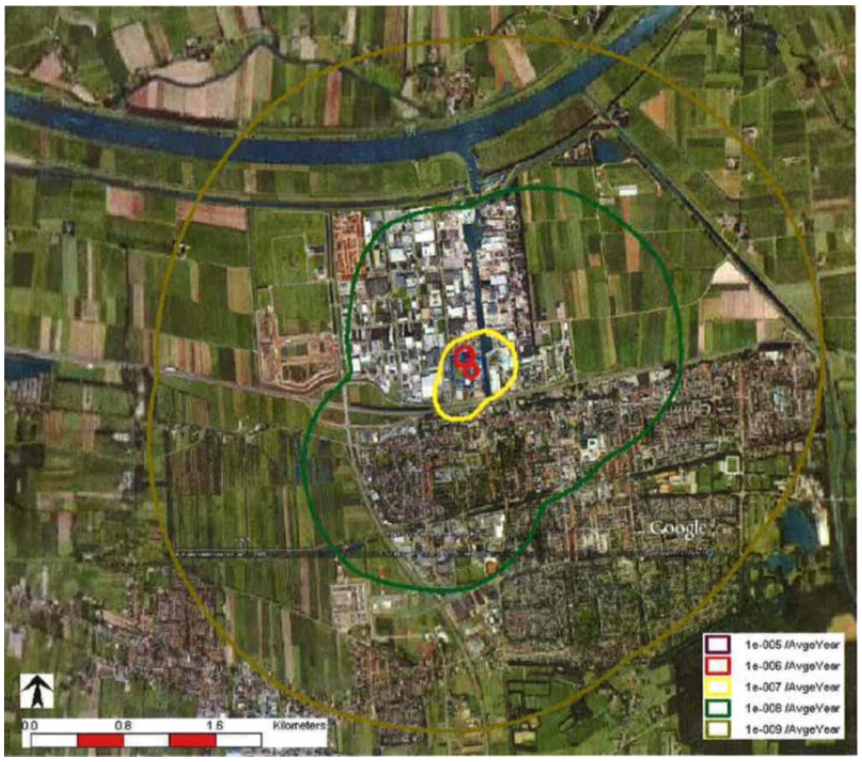
Tenslotte wordt opgemerkt dat het onderhavige beoogde bouwproject op een afstand van meer dan 100 m afstand van de aardgastransportleiding is geprojecteerd, achter reeds bestaande woonbebouwing.

Stahl Europe

Ten noordoosten van het plangebied is, op basis van de risicokaart, het bedrijf Stahl Europe gelegen. Dit bedrijf aan de Sluisweg 10 (industrieterrein 'Haven I t/m IV') valt in de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Dit is de zwaarste categorie inrichtingen in het Bevi. Stahl Europe produceert beschermende en verfraaiende coatings voor met name leer, kunstleer en diverse andere stoffen. Daarvoor maakt het bedrijf gebruik van chemische producten.

In opdracht van Stahl Europe is door Tebodin een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (13 februari 2012; doc.nr. 331212111). Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op een dodelijk ongeval ten gevolgen van een ongevalsscenario. Het PR wordt weergegeven in de vorm van PR-contouren. Het PR is onafhankelijk van de populatie in de omgeving van de inrichting.



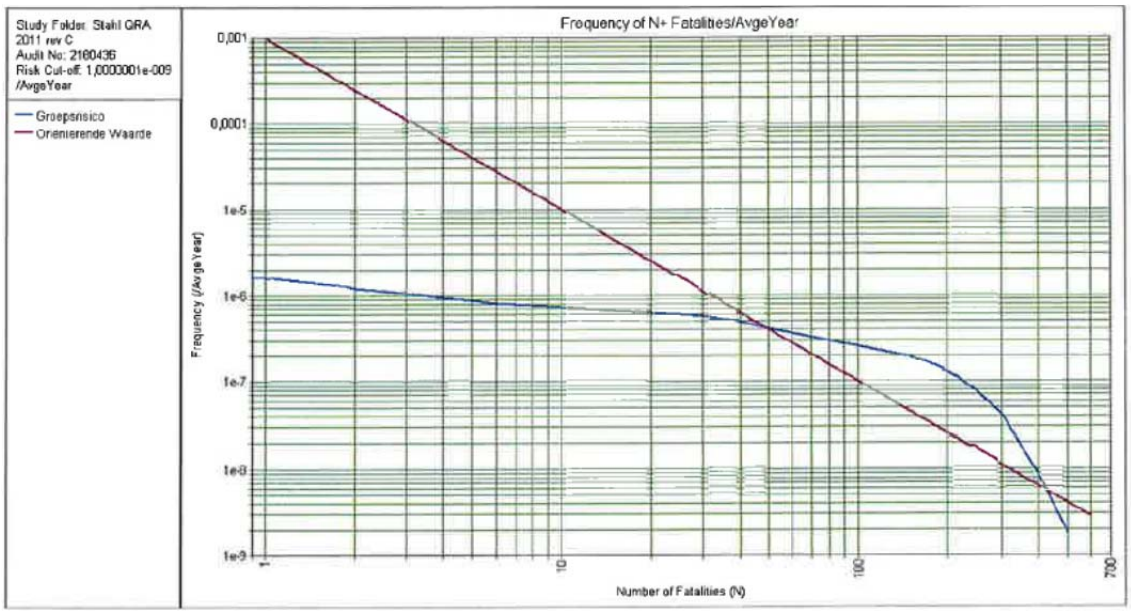
Afbeelding 4.3: PR-contouren Stahl Europe, PR10-6 contour in rood, kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111, Tebodin B.V., 13 februari 2012

Uit afbeelding 4.3 blijkt dat het plangebied ruim buiten de PR10-6 contour (in rood) is gelegen. Hierdoor bestaat geen belemmering voor het onderhavige plan ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% sterfte optreedt. Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied tot waar het effect van een scenario bijdraagt aan het groepsrisico van de inrichting. Het invloedsgebied van Stahl bedraagt 4.200 meter. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen op circa 2.200 meter en ligt hiermee binnen het invloedsgebied van Stahl.

In afbeelding 4.4 is de groepsrisicocurve van Stahl weergegeven afkomstig uit de rapportage van Tebodin uit 2012. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde wordt overschreden. In het externe veiligheidsbeleid streeft de gemeente Waalwijk ernaar om de oriënterende waarde niet te overschrijden. Gezien de vergunde rechten van Stahl is het niet mogelijk om het groepsrisico verder te beperken. Vanwege de omvang van het invloedsgebied en de daarin aanwezige bevolking heeft de beperkte toename van de populatie op een afstand van circa 2,2 kilometer geen wezenljke invloed op de hoogte van het groepsrisico. Onderhavige ontwikkeling is dermate beperkt en zal niet bijdragen aan een significante verhoging van de dichtheid van personen. Een berekening van het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling wordt niet zinvol geacht.



Afbeelding 4.4: groepsrisicocurve Stahl Europe, kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111, Tebodin B.V., 13 februari 2012

In het kader van dit bestemmingsplan is wel een verantwoording van het groeprisico benodigd op grond van artikel 13 van het Bevi omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. De verantwoording is opgesteld op basis van het advies van Brandweer Midden- en West Brabant.

Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe B.V. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht ons het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dienen wij het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant iedere keer in de gelegenheid te stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. (art. 13 van het Bevi). Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft op 12 juni 2014 advies uitgebracht.

Onderstaand is het advies door de brandweer weergegeven. Vervolgens wordt op het advies ingegaan.

Maatregelen

1. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Bij het vrijkomen van toxische stoffen bij Stahl zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.
   - De in het onderhavige plan opgenomen woningen zijn niet voorzien van mechanische ventilatie.

2. Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan

plaatsvinden. Dit vraag om strikte controle van de detaillering bij de omgevingsvergunning, deelzaak bouwen en controle hierop tijdens de uitvoering.

- De woningen worden conform het bouwbesluit gebouwd en hierop gecontroleerd. De gestelde randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.

3. Tot slot adviseren wij u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit zal de zelfredzaamheid van uw burgers verbeteren.
   - Risicocommunicatie is een wettelijke taak van de regionale brandweer. Waar nodig en mogelijk zal de gemeente Waalwijk de regionale brandweer hierin ondersteunen.

Hulpverlening, opkomsttijd, bereikbaarheid en alarmering

4. Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn. De opkomsttijd is minder dan 12 minuten en voldoet daarmee aan de norm voor woningen voorzien van rookmelders, zoals beschreven in het Dekkings en spreidingsplan van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Verder is de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten voldoende. Tot slot is het plangebied gelegen binnen de dekkingscirkel van de Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie.
   - Aan de gestelde normen wordt voldaan.

5. Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Door het Cluster Dongen, Loon op Zand en Waalwijk van de regionale brandweer is geadviseerd over primair en secundair bluswater in bestaand stedelijk gebied van Waalwijk.
   - In overleg met de regionale brandweer zal bekeken worden in hoeverre een extra blusvoorziening noodzakelijk is.

Conclusie

Geconstateerd is dat het groepsrisico vanwege Stahl boven de orientatiewaarde is gelegen. Dit past niet binnen het veiligheidsbeleid van de gemeente Waalwijk. Bij een revisievergunning van Stahl zal nader onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is de risico's te beperken. Hierbij zij opgemerkt dat er niet getornd zal worden aan de vergunde activiteiten van Stahl. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 4 kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename volgens onderhavig plan op circa 2.200 meter afstand van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om onderhavig uitwerkingsplan te ontwikkelen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten wenselijk. Het scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen, het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor gevoelige functies zoals woningen en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. Bovendien is het op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' niet mogelijk om nieuwe bedrijven in de omgeving van het plangebied te plaatsen. De omgeving van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een rustig woongebied, waar uitsluitend woningen voorkomen. Wel is ten noordoosten van het plangebied het Willem van Oranje College gesitueerd. Het betreft een school voor algemeen voortgezet onderwijs (SBI-code: 8531), waarvoor een richtafstand van 30 meter[4] geldt. Het voorliggende plangebied is gelegen op bijna 100 meter afstand, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand.

Gelet op het voorgaande speelt het aspect milieuzonering geen belemmering op voor het plangebied en is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Water

In 1998 is de Facetnota Water opgesteld voor het nieuw te ontwikkelen plangebied Landgoed Driessen (17 april 1998). In de periode na het opstellen van deze Facetnota Water zijn een aantal deelplannen van Landgoed Driessen verder uitgewerkt en gerealiseerd. Gelet op de lange doorlooptijd van het totale plangebied hebben er diverse wijzigingen op het gebied van inrichting en regelgeving plaatsgevonden. Gelet op het voorgaande heeft het waterschap aangegeven dat, vanwege de lange doorlooptijd van het project, ook tijdens tussenfasen voldaan moet worden aan de regelgeving van het waterschap. Derhalve wordt hieronder nader ingegaan op het aspect water.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd en te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m^2. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Planbeschrijving

Het terrein van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Er zijn geen bestaande watergangen in het plangebied aanwezig.

[4] Conform de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'

In de toekomstige situatie zal een fors deel van het plangebied verhard worden. Het exacte oppervlak aan verharding dat wordt toegevoegd is afhankelijk van het definitieve inrichtingsplan. De totale oppervlakte aan verharding bedraagt in ieder geval minder dan 2.000 m^2 ten opzichte van de huidige situatie.

Indien minder dan 2.000 m^2 verharding wordt toegevoegd, is compensatie in principe niet benodigd. Omdat het voorliggende uitwerkingsplan deel uitmaakt van de algehele ontwikkeling van Landgoed Driessen, is het conform de beleidsregels van het waterschap niet geoorloofd om direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het aanwezige rioolstelsel en wordt er compensatie in de vorm van retentie geëist.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- Infiltreren
- Retentie binnen het plangebied
- Retentie buiten het plangebied
- Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 780 m^3 per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen.
Er zijn een aantal mogelijkheden om retentie te creëren. Een mogelijkheid is om retentie te realiseren middels bergingsriolen dan wel in de vorm van een ondergrondse retentievoorzieningen in de vorm van kratten/kelders. Met behulp van deze voorzieningen kan het regenwater op gedoseerde wijze worden geloosd.

Omdat in het kader van de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan de haalbaarheid (vanuit milieuaspecten) reeds is aangetoond wordt in het vervolg van deze paragraaf ingegaan op de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot water in het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999). Daarin zijn de volgende conclusies getrokken:

Bij de actualisatie van de Facetnota Water van Landgoed Driessen is gebleken dat de huidige situatie (juni 2010) niet voldoet aan de hydraulische voorwaarden van waterschap Brabantse Delta. Door een open verbinding tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot is er momenteel geen berging beschikbaar in het Lage Water. Na doorrekening van de benodigde- en beschikbare berging is daarnaast gebleken dat er een tekort aan berging is. Als laatste voldoet de kwaliteit niet van het water in het Lage Water door de open verbinding met de Sprangse Sloot en de watergang vanuit het industriegebied Zanddonk. Maatregelen ten behoeve van de uitbreiding van de bergingscapaciteit en het plaatsen van een stuw in de Sprangse sloot zijn in voorbereiding. Hierover vindt overleg met het waterschap plaats.

Indien de gemeente het Lage Water verder uitbreidt tot de bestemmingsplangrens met een oppervlak van 17.615m^2, hetgeen in het najaar van 2014 wordt uitgevoerd, wordt samen met de beschikbare berging in het plangebied voldaan aan de benodigde berging voor de huidige situatie. Daarnaast dient een stuw aangebracht te worden tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot om berging in het Lage Water te creëren. Vooralsnog is het niet mogelijk om de

definitieve lozingspunten naar het Labbegat aan te brengen; een alternatief is om tijdelijk te lozen op de Sprangse Sloot.

In de bestemmingsplanregeling is opgenomen dat minimaal 3 % van het uit te werken woongebied wordt aangewezen ten behoeve van water/infiltratie oppervlak. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingstijd van eens in de 100 jaar (T=100).

Als laatste dient een gronddam of stuw in de watergang ten oosten van de N261 aangebracht te worden om de kwaliteit van het water in het Lage Water te verbeteren. Het afstromend hemelwater vanuit Zanddonk wordt zo geweerd. Deze gronddam mag eerder maar dient in ieder geval gelijktijdig met definitieve lozingspunten naar het Labbegat aangebracht te worden.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen
Volgens het opgestelde milieuprofiel, onderdeel van de GPR, zullen bij de bouw van deze onderwijsvoorzieningen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

Conclusie
Het oppervlakte aan verharding neemt toe met minder dan 2.000 m^2 ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren en via de wadi ten zuiden van het plangebied worden opgenomen in het watersysteem van Landgoed Driessen richting het Lage Water. De bergingscapaciteit hiervan wordt uitgebreid tot aan de bestemmingsplangrens van het stedelijk gebiedsdeel van Driessen.

4.9 Natuur en ecologie

In het kader van bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek verricht naar flora- en fauna (BTL advies Flora- en faunaonderzoek, Landgoed Driessen, 8 april 2011). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat.

Soortenbescherming
In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, egel, mol, haas, konijn en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Habitatrichtlijn (HR)). Het betreft onder meer de rugstreeppad en verschillende soorten vleermuizen (waarschijnlijk gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, maar mogelijk ook andere soorten als laatvlieger en rosse vleermuis). Ten slotte komen in het plangebied waarschijnlijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Vleermuizen
Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van

de HR. In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Het plangebied is door het ontbreken van opgaande beplanting en geschikte bebouwing naar verwachting niet van groot belang als foerageergebied. Verwacht wordt dat de waarde van het plangebied door de voorgenomen ontwikkeling (door het plaatsen van bebouwing met tuinen) niet in waarde af als foerageergebied. Verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en bomen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Vogels
Wel dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met verstorende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw.

Amfibieën
In bestemmingsplan 'Driessen' is aangegeven dat binnen de plangrenzen van het moederplan de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kan worden uitgesloten. Gelet op het feit dat het voorliggende plangebied braakliggend is en er in het verleden reeds (voorbereidende) bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, is het niet aannemelijk dat de rugstreeppad binnen het voorliggende plangebied voorkomt. Met het oog op de ontwikkeling van 'De Villa' is het voorliggende plangebied bovendien niet langer interessant voor de rugstreeppad. Vanwege het ontbreken van geschikte biotoop is deze soort dan ook niet (meer) te verwachten in het plangebied. Geschikt leefgebied voor overige strikter beschermde soorten ontbreekt eveneens (geldt voor beide deelgebieden). Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht.

Reptielen
Op basis van verspreidingsgegevens en terreinkenmerken wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten. Er zijn derhalve geen verplichtingen aangaande reptielen

Vissen
Omdat er geen bestaande watergangen in het plangebied aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van beschermde vissen worden uitgesloten.

Ongewervelden
Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Plantensoorten
Tot slot zijn er op basis van de aanwezige biotopen geen strikter beschermde plantsoorten te verwachten binnen het plangebied. De rietorchis vormt hier een uitzondering op. Deze plant komt namelijk voor in de omgeving van het plangebied en is goed te herkennen wanneer deze in bloei staat. Medio juni is daarvoor een geschikte periode. Op basis van waarnemingen (www.waarneming.nl) en het feit dat het plangebied geheel is omsloten door bebouwing, kan de aanwezigheid van de rietorchis in het plangebied worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstrucuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NN), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving zijn wel de Natura2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en 'Langstraat' aanwezig. Gezien de afstand tot deze gebieden, de uitgangssituatie in het plangebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

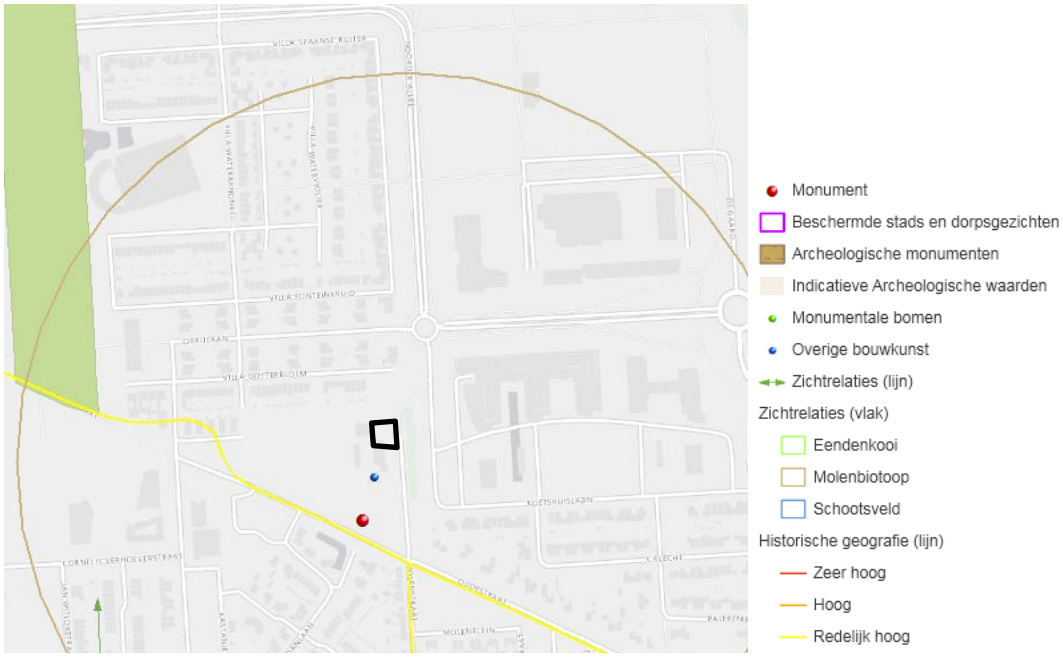
Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) en de Visie Erfgoed en Ruimte.

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op basis van de CHW-kaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. De uitsnede van de CHW-kaart wijst uit dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn. Wel is de Oudestraat – ten zuiden van het plangebied - aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde. De voorgenomen ontwikkeling tast deze cultuurhistorisch waardevolle structuur niet aan.

Daarnaast is de molen 'Dye Sprancke', ten zuiden van het plangebied, aangeduid als monument. Hoewel de molen buiten het plangebied is gelegen, reikt de bijbehorende molenbeschermingszone wél tot over het plangebied. Een molenbeschermingszone kent een aantal elementen, waarbij echter steeds de open ruimte en de vrije windvang een grote rol spelen. Teneinde de windvang van de molen te waarborgen is in het bestemmingsplan 'Driessen' een beschermingszone van 100 meter uit het hart van de molen opgenomen. Deze gebiedsaanduiding reikt niet tot het voorliggende plangebied. Daarmee is de vrije windvang van de molen voldoende gewaarborgd.



Afbeelding 4.5: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Archeologie

In verband met onderzoek naar potentiële archeologische waarden is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Landgoed Driessen” uit 1999 overleg gevoerd met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek over het doen van veldonderzoek voordat met de aanvang van de werkzaamheden zal worden begonnen.

Voor de plandelen van Landgoed Driessen, 'De Gaard', ‘De Villa deel A’ en 'het Lage Water, deel 1’, heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC BV in het najaar van 2000 een zogeheten archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage (januari 2001) blijkt dat in de onderzochte gebiedsdelen geen archeologische vindplaatsen zijn ontdekt en dat de archeologische verwachtingen voor deze plandelen laag moeten worden geschat.

Middels rapportage van 23 december 2003 heeft BAAC BV ook voor het overige gebied behorende tot het bestemmingsplan ‘Landgoed Driessen’ bericht dat bij veldonderzoek geen archeologische vindplaatsen zijn ontdekt en dat de archeologische verwachtingen laag worden geschat. Om die reden is aanbevolen geen archeologisch vervolgonderzoek meer in te stellen.

4.11 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw verdient het aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Aan deze aspecten wordt bij de voorliggende ontwikkeling zoveel mogelijk invulling gegeven.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit uitwerkingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en

verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in twee appartementen en zes maisonettes. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor middeldure appartementen[5] een verkeersgeneratie van 6,4 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 51 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het plangebied wordt via de Villa Dotterbloem ontsloten op de Oprijlaan en Noorder Allee. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. De voorliggende ontwikkelings is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin reeds is geanticipeerd op een verkeerstoename.

Parkeren

Parkeren wordt in principe op eigen terrein opgelost. Daarbij is gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening wordt onder de appartementen/maisonnettes gesitueerd (bovengronds), met dien verstande dat de parkeervoorzieningen voor de maisonettes dusdanig breed zijn, dat er ruimte is voor twee parkeerplaatsen per maisonnette. In totaal biedt de gebouwde parkeervoorziening ruimte aan 14 parkeerplaatsen. Naast de voorgenoemde parkeervoorzieningen worden er nog enkele langsparkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is door de gemeente een parkeernormen nota vastgesteld. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze parkeernormennota zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor middeldure woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 14 parkeerplaatsen. Omdat er 14 parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening zijn voorzien, alsmede enkele parkeerplaatsen in de openbare ruimte, wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem' spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, beschermingszones, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

[5] Er van uitgaande dat de ontwikkeling is gelegen in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk gebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is stilgestaan bij overlegreacties en zienswijzen. Ten aanzien van het voorliggende deelgebied van bestemmigsplan 'Driessen' zijn destijds geen zienswijzen binnengekomen. Het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan.

Evenwel heeft het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan geleid.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:
Bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ uit het bestemmingsplan ‘Driessen’

Artikel 18 Wonen - Uit te werken

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden;
b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;
c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
e. bedrijven;
f. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
g. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, autowasvoorzieningen, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
h. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en de waterinfiltratie;
j. behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurelementen al dan niet in samenhang met de onder f en i bedoelde functies;

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. alsmede

k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', het behouden, versterken en/of herstellen van de cultuurhistorische waarden samenhangend met de aanwezige molen.

18.2 Uitwerkingsregels

18.2.1 Administratieve regels

a Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 18.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

b Bouwverbod

Het oprichten van bouwwerken binnen de bestemming dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.

c Procedurele bepalingen

Binnen de bestemming wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld. Hierbij geldt dat:

a. de nota onder meer betrekking zal hebben op:
    1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
    2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
    3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;

4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;

b. ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds gestreefd wordt naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderszins naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in bovengenoemde nota nader aan te geven architecten-taakgebieden;
c. de bedoelde nota ter kennisneming zal worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

18.2.2 Programmatische aspecten

a Ten aanzien van de woningen

1. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van een dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare waarbij ten minste 1600 en ten hoogste 2200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
2. Voor de verhouding van de te bouwen woningen wordt gestreefd naar het aanhouden van de volgende differentiatie:
   a. 70% "vrije markt";
   b. 30% "sociale sector".

Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

b Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven

1. Het totaal aantal m^2 bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 3000 m^2.
2. Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:
   a. detailhandelsbedrijven maximaal: 2500 m^2 b.v.o.;
   b. horecabedrijven: maximaal 500 m^2 b.v.o..
3. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1500 m^2 ten behoeve van een supermarkt, en voor het overige van meer kleinschalige vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m^2 per vestiging;
4. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m^2 per vestiging.

Alvorens tot uitwerking van bestemmingen ten behoeve van bovenbedoelde functies over te gaan doen burgemeester en wethouders onderzoek naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande voorzieningenstructuur in Sprang/Vrijhoeve en de verkeersaspecten.

c Ten aanzien van overige bedrijfsdoeleinden

1. Het totaal aantal m^2 bruto-vloeroppervlak voor (niet-woninggebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m^2 bedragen; de bruto-vloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m^2 bedragen.
2. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren/praktijkruimten gericht op persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een lokaal verzorgend karakter.
3. De onder 1 en 2 genoemde functies mogen, voor zover kan worden voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen worden gecombineerd met woonfuncties (combikavels).
4. Binnen de bedrijfsbestemmingen geen detailhandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
5. Door burgemeester en wethouders kan, na een door hen verleende afwijking, medewerking

worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributie-structuur binnen de gemeente en de (verkoop-)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bruto-vloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m^2 en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit.

d Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden

Binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen mogen worden gerealiseerd;

e Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen

1. Als terreinoppervlak zal ten minste 5% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor recreatieve terreinen en groenvoorzieningen.
2. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming zal rekening dienen te worden gehouden met de verschillende leeftijdscategorieën en de afstanden van de voorzieningen tot de woningen.

f Ten aanzien van water/infiltratievoorzieningen

Als terreinoppervlak zal ten minste 3% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen ten behoeve van water/infiltratievoorzieningen, hierbij geldt een retentieopgave van T=100.

g Ten aanzien van parkeervoorzieningen

1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie/differentiatie, parkeergelegenheid op het woonperceel en/of te realiseren gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, de norm voor het parkeren kan worden aangepast.
2. Bij de realisering van detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen, horecavoorzieningen, kantoren, praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

18.2.3 Inrichting

a Stedenbouwkundige hoofdstructuur

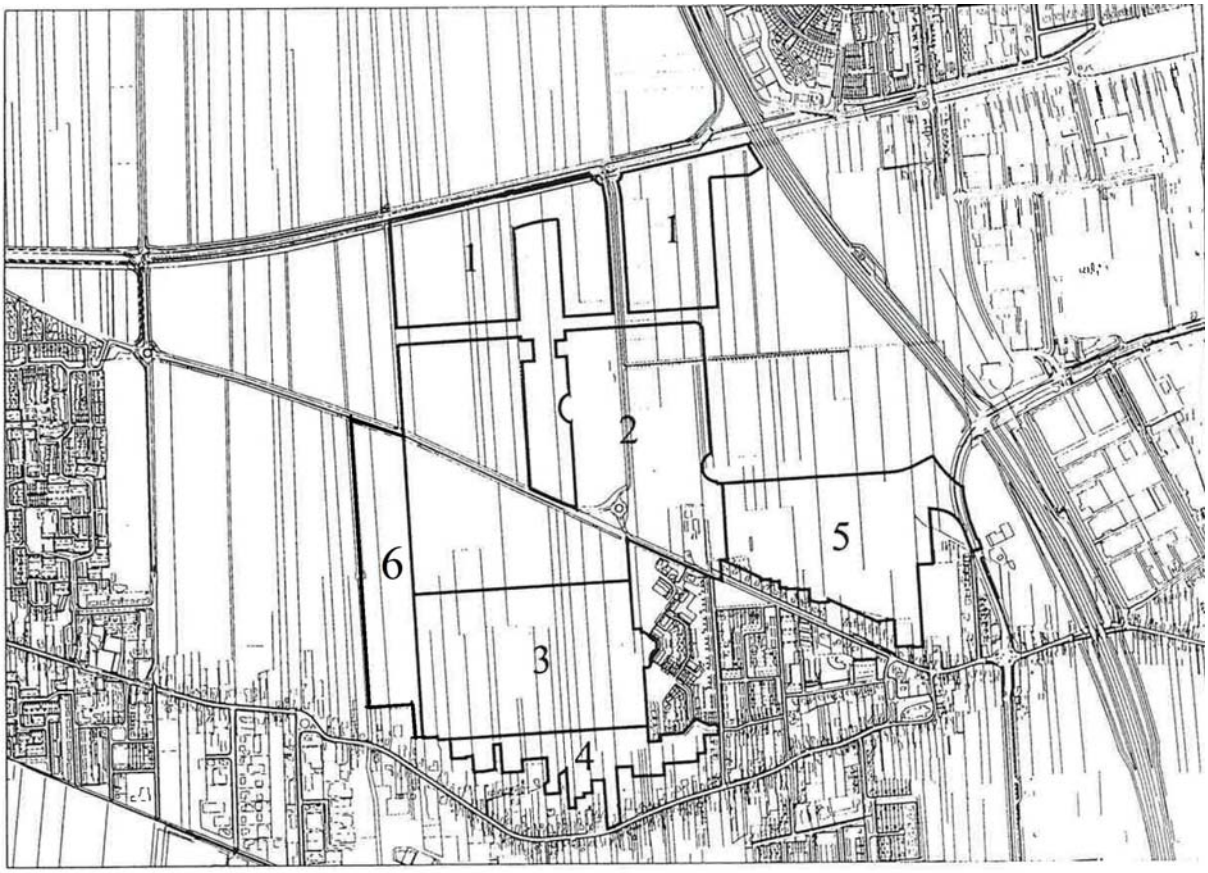
Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden worden begrensd door onder meer:

- openbare ruimten en/of;
- structuurversterkende onderdelen.

Binnen de bestemming worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De Driesser Velden;
2. De Villa;
3. De Bibliotheek;
4. Achter de Hoven;
5. Het Koetshuis;
6. Lommerrijk.

Op onderstaande afbeelding is de plaatsbepaling van de deelgebieden weergegeven.



Afbeelding 1 - Deelgebieden met nummering zoals boven aangegeven

b Stedenbouwkundige uitwerking

Verdere uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdstructuur vindt plaats in de voor de deelgebieden of onderdelen daarvan op te stellen "Nota van uitgangspunten".

c Hoofdverkeersstructuur

1. Autoverkeer
   a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - autoverkeerontsluiting' zullen verkeersontsluitingen voor auto's ten behoeve van de aangrenzende woongebieden worden gerealiseerd.
   b. De onder a bedoelde wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.
2. Langzaam verkeer
   a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' of 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersgebied' zullen fiets- of voetgangersroutes worden gerealiseerd.
   b. Voor de onder a bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

In een aantal situaties worden de langzaamverkeersroutes gecombineerd met wegen met een ontsluitings- of verblijfsfunctie.

3. Openbaar vervoer
   Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busbaan' zal in de verkeersopzet rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer.

d Groen- en waterstructuur

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zullen (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'water' zullen de gronden mede worden ingericht ten behoeve van waterberging, rietoevers en oeverzones.
3. Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt voor recreatieve functies in het plangebied.

e Natuur- en landschapselementen

Binnen de bestemming is het beleid gericht op het behoud, de versterking en/of de aanleg van natuur- en landschapselementen, waarbij:

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi' zullen infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zullen bestaande boomsingels worden gehandhaafd en/of nieuwe boomsingels worden aangelegd.

18.2.4 Overige aspecten

a Bebouwing

Voor het woongebied geldt, in aanvulling op het voorgaande, dat zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen mogen worden gebouwd;

b Molen

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische - waarde' is het beleid gericht op het behoud en planologische inpassing van de bestaande molen.

18.3 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. ten aanzien van de woningen:
   1. voor de eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 13 m;
   2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 6 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 18 m;
b. ten aanzien van maatschappelijke doeleinden:
   1. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
   2. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
c. ten aanzien van centrumvoorzieningen
   1. voor de centrumvoorzieningen (detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven) de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
   2. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld, tot een hoogte van ten hoogste 20 m;
d. ten aanzien van kantoren
   1. voor kantoren de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
   2. indien de kantoren worden gebouwd in combinatie met woningen de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
e. In plaats van een kap mag ook een toplaag/substituutkap worden gebouwd over ten hoogste 70 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

f. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen;
g. ten aanzien van cultuurhistorische waarden:
   binnen de op de verbeelding aangegeven zone cultuurhistorische waarden mogen geen nieuwe hogere bouwwerken worden opgericht hoger dan 3 m.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 18.3 voor:

a. het bouwen van een extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
   1. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
b. het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
   1. zulks wenselijk is voor de realisatie van (steden)bouwkundige accenten;
   2. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
c. de bouw van hogere bouwwerken als bedoeld in 18.3 lid g indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 18.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' en de aanduiding 'groen':
   1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
   4. het graven of dempen van sloten;
   5. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   6. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi':
   1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
   4. het graven of dempen van sloten/watergangen;
   5. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oeverzone':
   1. het dempen of het wijzigen van het profiel van de oeverzone anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
   2. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
   3. het aanleggen van steigers en vlonders voor zover geen bouwwerken zijnde;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zone rietoever':
   1. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;

2. het dempen of het wijzigen van het profiel van de zone rietoevers anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
3. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;

18.5.2 Uitzonderingen

a. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
   1. van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
   2. werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in de genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als beodeld in artikel 14 van die Wet.
b. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is tevens niet van toepassing voor:
   1. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van de aanleg van een wadi;
   2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

18.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 18.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en/natuurwetenschappelijke waarde van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden evrkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning niet kan worden geweigerd;

Bijlage 2:
Nota van Zienswijzen

Ontwerp uitwerkingsplan De Villa deel A, fase 4, Villa Dotterbloem van bestemmingsplan Driessen

Nota van Zienswijzen

Onder toepassing van artikel 3.6, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en na voorafgaande openbare bekendmaking d.d. 24 juni 2015 heeft het college van Waalwijk het ontwerp uitwerkingsplan voor de zuidoostzijde van de straat Villa Dotterbloem gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunningen (activiteiten bouwen en aanleg uitwegen) in procedure gebracht. Daarnaast zijn direct omwonenden onder toezending van een kopie van de bekendmaking hiervan in kennis gesteld.

Het uitwerkingsplan De Villa, deel A, fase 4, Villa Dotterbloem maakt de bouw van 6 maisonnettes en 2 appartementen mogelijk op het nog beschikbare bouwterrein aan de oostzijde van Villa Dotterbloem zuid, als afronding van de woningbouw in dat gebiedsdeel van Landgoed Driessen.

Onder toepassing van de door de gemeenteraad d.d. 12 juni 2014 vastgestelde coördinatieregeling voor bouwprojecten in bestemmingsplan Driessen en de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wetbestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp uitwerkingsplan gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunningen voor het bouwen van genoemde woningen en aanleggen van uitwegen met ingang van 25 juni t/m 5 aug. 2015 ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis, Taxandriaweg 6 te Waalwijk, en was het ontwerp uitwerkingsplan langs elektronische weg raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met ID nr. NL.IMRO.0867BPUWWVillaAfase4-ON01, alsmede in pdf versie via de website van de gemeente. Gedurende genoemde periode van 6 weken kon een ieder een zienswijze bij het college van Waalwijk indienen.

Binnen de termijn van inzage heeft het college per fax twee zienswijzen ontvangen, te weten:

1. mr. B. Maat van advocaten Koch & Van den Heuvel te Breda, namens de heer en mevrouw Broeks-Van Heijst, Villa Dotterbloem 12, 5146 AB Waalwijk, d.d. 3 augustus 2015 en
2. Drs. H.P.W. Havens van Achmea Rechtsbijstand te Apeldoorn, namens mevrouw C.C.H. de Haan en de heer A. Snoeren, Villa Dotterbloem 10, 5146 AB Waalwijk, d.d. 31 juli 2015.

Beide genoemde zienswijzen zijn tevens per post ontvangen op respectievelijk 4 en 6 augustus 2015.

Ontvankelijkheid
Genoemde zienswijzen zijn tijdig en volledig ingediend, zodat de betreffende personen in hun zienswijze ontvankelijk zijn.

Leeswijzer
Ter inleiding van de bespreking van de ontvangen zienswijzen wordt eerst de context van het geldende bestemmingsplan Driessen en het uitwerkingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt per zienswijze de relatie tot het ontwerp uitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen aangegeven, waarbij de opmerkingen puntsgewijs zijn samengevat en van commentaar voorzien (in cursief). Aan het slot is aangegeven in hoeverre de zienswijzen al dan niet leiden tot wijziging van het voorgenomen uitwerkingsplan.

Bestemmingsplan Driessen
Het door de raad op 14 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Driessen vormt voor het gebied gelegen ten zuiden van het Halve Zolenfietspad, de geactualiseerde voortzetting van het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) en de daaraan ten grondslag

liggende plannen en rapportages, waaronder het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen, het MER (milieu effectrapportage) en de verschillende facetnota's voor water(hydrologie), energie, natuur en verkeer. Bestemmingsplan Driessen vormt voor de nog te ontwikkelen gebieden een zogeheten globaal bestemmingsplan dat gefaseerd en per deelgebied wordt uitgewerkt door het college door middel van uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 3.6 Wro. Voorafgaande aan de uitwerking van een deelgebied worden eerst onder toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb de uitgangspunten, waaronder de stedenbouwkundige hoofdopzet, beeldkwaliteit en de hoofdopzet voor verkeer en groen vastgesteld. Zo is voor het gebiedsdeel De Villa deel A bij besluit van 9 oktober 2001 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In de opzet voor dit deelgebied maakt de kop van de bebouwing aan de oostzijde van Villa Fonteinkruid en Villa Dotterbloem deel uit van de zgn. Kadewoningen aan de oost en noordoost rand van deelgebied De Villa deel A.

Ingekomen zienswijzen

1. **Zienswijze mr. B. Maat namens de heer en mevrouw Broeks-Van Heijst, Villa Dotterbloem 12, 5146 AB Waalwijk.**

   Het voorgenomen plan voorziet in het realiseren van woningen in 3 woonlagen waarmee inbreuk op de privacy van cliënten wordt gemaakt, afgezien van de aanwezigheid van de naaste buren.

   Commentaar
   Het voorgenomen bouwplan voorziet in de invulling van het bouwperceel gelegen ten oosten van de woning van de buren van cliënten. Woningbouw was ter plaatse al op grond van het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) mogelijk. Genoemd bestemmingsplan betreft – evenals het thans geldende bestemmingsplan Driessen-- een zgn. globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsopdracht aan het college. Op grond van dit bestemmingsplan is bebouwing tot max. 5 bouwlagen en, daar waar dat in het onderliggende door de raad d.d. 19 februari 1998 vastgestelde Ontwikkelingsplan is aangegeven sprake is stedenbouwkundige accenten, tot max. 6 bouwlagen mogelijk. In het sedert 10 augustus 2013 als onherroepelijk geldende bestemmingsplan Driessen is woningbouw ter plaatse mogelijk, voor eengezinswoningen in ten hoogste 3 lagen en met een maximum hoogte van 13 meter en voor gestapelde woningen in ten hoogste 6 lagen met een maximum hoogte van 18 meter, aldus artikel 18.3 sub a van de regels van genoemd bestemmingsplan.

   Ten tijde van de aankoop van de woning door cliënten gold ter plaatse het bestemmingsplan Driessen dat met bovengenoemde uitwerkingsbevoegdheid een voortzetting vormt van het bestemmingsplan Landgoed Driessen en het onderliggende Ontwikkelingsplan. Aan de rechtsvoorganger van cliënten is per brief van 25 september 2014, in vervolg op onze brief van 23 november 2013 inzake het onderhavige plan het voornemen kenbaar gemaakt dit ontwerp uitwerkingsplan (opnieuw) in procedure te zullen brengen.

   Naast het feit dat een dergelijke bebouwing voor cliënten dus voorzienbaar was, wordt ten overvloede opgemerkt dat geen eeuwigdurend en absoluut recht op privacy bestaat. Dit geldt te meer voor wonen in een stedelijke omgeving, zoals in de onderhavige situatie. Met dit plan worden cliënten ten opzichte van de uitwerkingsopdracht aan het college, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Driessen, niet in een zodanig nadeligere situatie gebracht op grond waarvan zij in een onevenredige mate in hun privacy worden aangetast.

   Als gevolg van woningbouw in 3 lagen zullen cliënten bovendien te maken krijgen met minder zonne-uren dan zij thans ondervinden hetgeen hun leef- en woongenot in ernstige mate aantast.

Commentaar
De woningbouw in Landgoed Driessen betreft een stedelijke ontwikkeling die, zoals bovenstaand al is opgemerkt, gestart is na van kracht worden van het bestemmingsplan Landgoed Driessen, welke ontwikkeling op grond van het geldende bestemmingsplan was te voorzien ten tijde van de aankoop van de woning door cliënten. De mogelijkheid van woningbouw op de aan de oostzijde van de woning van de buren van cliënten gelegen percelen middels bouw in 3 lagen en dus minder zonne-uren ten gevolge van deze woningbouw is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving.

Het feit dat door bebouwing, welke ook op grond van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Driessen hier is toegestaan en er feitelijk minder gebruik van zonne-uren kan worden gemaakt, betekent geenszins een in ernstige mate aantasting van het woon- en leefgenot van cliënten.

De verwachting is gerechtvaardigd dat de vigerende parkeernorm van de gemeente niet zal worden gehaald. Die norm is 1,8 parkeerplaats per woning. Indien kantoor aan huis wordt gehouden, wordt die norm niet gehaald. Bovendien is de parkeersituatie nu al krap. En met extra verkeersbewegingen in verband met de dubbele bestemming van wonen en werken zal van extra parkeerdruk sprake zijn

Commentaar
De norm van 1,8 parkeerplaats geldt voor het aantal parkeerplaatsen per woning. In het ontwerp uitwerkingsplan De Villa deel A, fase 4, Villa Dotterbloem is in de planregels, in artikel 5.1.2. sub a opgenomen dat voorzien is in de aanleg van een gebouwde parkeervoorziening voor 14 parkeerplaatsen voor de beoogde 8 woningen. Daarmee wordt nagenoeg al voldaan aan genoemde norm. Daarnaast wordt 1 parkeerplaats in verblijfsgebied, zoals voorzien in artikel 4.1.1 sub c van de planregels gerealiseerd, waarmee voldoende parkeerplaatsen volgens genoemde norm worden aangelegd. Tenslotte worden ook nog 2 parkeerplaatsen in de bestemming groen, even ten zuiden van de beoogde bebouwing gerealiseerd, zoals voorzien in artikel 3.1.1 onder i van de planregels.
De mogelijkheid met betrekking tot het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van de woningen tot een maximum van 50m^2 betreft een standaard flexibiliteitsbepaling die in ieder bestemmings- en uitwerkingsplan voor woningbouw wordt opgenomen. Toepassing van deze mogelijkheid vergt evenwel een expliciet besluit van ons college, zoals vermeld in artikel 5.4 van de planregels, waarbij toestemming onder meer afhankelijk is van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen.

Het ontwerp van de woningen wijkt sterk af van het huidige straatbeeld van Villa Dotterbloem, dan wel Landgoed Driessen voor wat betreft gebruik materialen, kleuren en type woning en vormt daarmee een inbreuk op de bestaande situatie, in negatieve zin.

Commentaar
De voorgestelde bouw voor de zuidoostzijde van Villa Dotterbloem vormt qua architectuur, verschijningsvorm en kleurstelling de afronding van de Kadewoningen aan de oostelijke buitenrand deelgebied van de Villa deel A van Landgoed Driessen. Dit beeld komt ook overeen met de oostelijke afronding van de woningen aan Villa Fonteinkruid. De woningtypen, geen grondgebonden woningen, maar appartementen en maisonnettes, zijn gekozen in verband met de actuele vraag naar deze woningtypen, die overigens passen binnen de 'footprint' van de oorspronkelijk aldaar voorziene grondgebonden woningen.

Cliënten vrezen financieel schade te leiden vanwege de afwijkende architectuur, stijl en type woning, vermindering van het aantal zonne-uren, te verwachten parkeerproblemen en verminderde privacy.

Commentaar
In reactie op de voorafgaande opmerkingen in deze zienswijze is al ingegaan op de eerder genoemde grieven van cliënten. Daarbij is in dit commentaar gemotiveerd dat het thans voorgenomen plan een passende afronding vormt van dit deel van deelgebied de Villa deel A van Landgoed Driessen. Indien cliënten vrezen door dit plan financieel schade te lijden, hetgeen wij op grond van bovenstaande motivering niet aannemelijk achten, kunnen zij een aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college indienen indien en zodra dit voorgenomen uitwerkingsplan onherroepelijk van kracht is.

Conclusie
De zienswijze van mr. B. Maat, ingediend namens de heer en mevrouw Broeks-Van Heijst, Villa Dotterbloem 12 te Waalwijk, geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorgenomen uitwerkingsplan.

2. Zienswijze drs. H.P.W. Havens namens mevrouw C.C.H. de Haan en de heer A. Snoeren, Villa Dotterbloem 10, 5146 AB Waalwijk.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerp uitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen voor 6 maisonnettes en 2 appartementen hetgeen nader wordt uitgewerkt in onderstaande punten.

De voorgenomen bouw van 6 maisonnettes en 2 appartementen zijn ter plaatse qua aard en omvang niet passend. De bouwmassa is zodanig dat die in schril contrast staat met de aangrenzende woningen, waaronder die van cliënten.

Commentaar
De voorgestelde bouw voor de zuidoostzijde van Villa Dotterbloem vormt qua architectuur, verschijningsvorm en kleurstelling de afronding van de Kadewoningen aan de oostelijke buitenrand deelgebied van de Villa deel A van Landgoed Driessen. Dit beeld komt ook overeen met de oostelijke afronding van de woningen aan Villa Fonteinkruid. Het door het college d.d. 27 november 2007 vastgestelde uitwerkingsplan De Villa deel A, fase 4 oost, waarin ook de woning van cliënten is opgenomen, bevatte dezelfde architectuur en verschijningsvorm voor de zuidoostzijde van Villa Dotterbloem. De thans voorgestelde woningtypen, maisonnettes en appartementen, zijn gekozen in verband met de actuele vraag naar deze woningtypen. Deze woningbouw past binnen de 'footprint' van de oorspronkelijk aldaar voorziene grondgebonden woningen.

Buiten het bouwvlak is erfbebouwing mogelijk in de vorm van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte en andere bouwwerken, zoals vermeld in artikel 5.2.2 van de planregels hetgeen ook betekent dat deze bebouwing hoog kan worden tegen de perceelsgrens aan.

Commentaar
De bepaling van artikel 5.2.2. van de planregels met betrekking tot bijgebouwen betreft een standaardbepaling voor erfbebouwing. De bebouwingshoogte is in genoemd artikel beperkt: aangebouwde bijgebouwen zijn slechts mogelijk met een maximum hoogte van 5 meter en vrijstaande bijgebouwen tot maximaal 4,5 meter, waarbij wonen in een vrijstaand bijgebouw overigens niet is toegestaan. Te denken van aan bijvoorbeeld aan berging, fietsenstalling e.d.

Vanuit de beoogde bebouwing is rechtstreeks zicht op het perceel van cliënten. Daarmee wordt hun privacy onaanvaardbaar aangetast. Dit geldt ook voor de galerij en de ontsluiting van de woningen.

Commentaar
Ook bij de eerder voorgenomen bebouwing, zoals opgenomen in het door het college d.d. 27 november 2007 vastgestelde uitwerkingsplan, dat ook de juridisch-planologische basis vormt voor de realisering van de woning van cliënten, was woningbouw in 3 lagen op de percelen gelegen ten oosten van het perceel van cliënten voorzien. Toen was sprake van grondgebonden woningen, terwijl nu in verband de vraag naar deze woningtypen sprake is van 6 maisonnettes en 2 appartementen. Zoals al opgemerkt, passen deze woningen qua grootte, ligging en verschijningsvorm binnen de opzet voor dit deel van gebiedsdeel De Villa deel A.
Met het onderhavige plan wordt ten opzichte van de uitwerkingsopdracht aan het college, zoals opgenomen in uitwerkingsregels in het geldende bestemmingsplan Driessen en het voorheen geldende bestemmingsplan Landgoed Driessen, geen nadeligere situatie tot stand gebracht waarmee cliënten onevenredig in hun privacy worden aangetast.

Cliënten verwachten grote parkeerproblemen in de doodlopende straat. De vraag is of de 2 inpandige parkeerplaatsen per woning als zodanig gebruikt zullen gaan worden en in de praktijk kan die ruimte deels een andere functie krijgen.

Commentaar
Om in de benodigde parkeerplaatsen in verband met de bouw van deze woningen te voorzien is gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening voor 14 parkeerplaatsen. Daarmee wordt nagenoeg al voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Daarnaast wordt 1 parkeerplaats in verblijfsgebied, zoals voorzien in artikel 4.1.1 sub c van de planregels gerealiseerd, waarmee voldoende parkeerplaatsen volgens genoemde norm worden aangelegd. Tenslotte worden ook nog 2 parkeerplaatsen in de bestemming groen, even ten zuiden van de beoogde bebouwing gerealiseerd, zoals voorzien in artikel 3.1.1 onder i van de planregels. Daarmee komen ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Juist omdat sprake is van een doodlopende straat met een beperkt aantal woningen en voldoende parkeerplaatsen ligt het ontstaan van parkeerproblemen niet in de rede.
Het bepaalde in artikel 5.1.2 onder a van de planregels van het uitwerkingsplan in samenhang met artikel 23.2 van de van toepassing zijnde algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan Driessen voorkomt een gebruik in strijd met de gegeven bestemming voor de gebouwde parkeervoorziening. Ervaringen in een vergelijkbare situatie van appartementen met een dergelijke gebouwde parkeervoorziening leveren een bevestiging hiervan op.

Conclusie
De zienswijze van drs. H.P.W. Havens, ingediend namens mevrouw C.C.H. de Haan en de heer A. Snoeren, Villa Dotterbloem 10, 5146 AB Waalwijk, geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorgenomen uitwerkingsplan.

Slotconclusie
De ontvangen zienswijzen geven het college van Waalwijk geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp uitwerkingsplan De Villa, deel A, fase 4, Villa Dotterbloem.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**1**
Artikel 1	Van toepassing verklaring	1
Artikel 2	Begrippen	2
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**3**
Artikel 3	Groen	3
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	4
Artikel 5	Wonen	5
Hoofdstuk 3	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**7**
Artikel 6	Slotregel	7

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Uittreksel van de regels behorende bij bestemmingsplan 'Driessen'

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit uitwerkingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Driessen", vastgesteld op 14 juni 2013 door de gemeenteraad van Waalwijk, van toepassing, voor zover in de regels van dit uitwerkingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Driessen" en het uitwerkingsplan, de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan:

het bestemmingsplan "Driessen" uitwerkingsplan "De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem" met identificatienummer NL.IMRO.0867.WWBPUVillaAfase4-va01 van de gemeente Waalwijk.

2.2 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (openbare) groenvoorzieningen;
b. kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals: speelgelegenheden hondenuitlaatplaatsen en trapveldjes;
c. waterlopen, waterpartijen en wadi's;
d. fiets/voetpaden;
e. calamiteitenverkeer voor noodhulpdiensten, zoals brandweer en ambulances,
f. speelvoorzieningen;

met aan lid a tot en met f ondergeschikte:

g. tuinen;
h. verhardingen;
i. parkeervoorzieningen en perceelsontsluitingen;
j. nuts- en wko-voorzieningen;

met de bij lid a tot en met j behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn overhangende bouwdelen van de aangrenzende bestemming 'Wonen' toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten en pleinen;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterlopen, waterpartijen en wadi's;
f. speelvoorzieningen;

met aan lid a tot en met f ondergeschikte:

g. tuinen;
h. bergbezinkvoorzieningen;
i. nuts- en wko-voorzieningen
j. autowasvoorzieningen;
k. uitlaatplaatsen voor honden;
l. ambulante handel;

met de bij lid a tot en met l behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen straatmeubilair en ondergrondse bergbezinkvoorzieningen, ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn overhangende bouwdelen van de aangrenzende bestemming 'Wonen' toegestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hoofdgebouwen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van:
   1. beroepsmatige activiteiten tot een maximum van 50 m²;
   2. bedrijfsmatige activiteiten na afwijking van de regels;

met de bij lid a behorende:

b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuinen en erven;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'parkeergarage' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening met ten minste 14 parkeerplaatsen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend gestapelde en/of aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' mag een galerij worden gebouwd ten behoeve van de ontsluiting van de woningen, alsmede overhangende bouwdelen ten behoeve van balkons.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij iedere woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de maximale grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 70 m²;
b. het achtererfgebied van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte bebouwd wordt;
c. van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
   1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 meter;
   2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de woning;
   3. de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
d. van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping:
   1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45°;
   3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
b. voor pergola's: 3 m;
c. vlaggenmasten 6 m;
d. voor het overige: 2,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 en artikel 23 (Algemene gebruiksregels) van het bestemmingsplan "Driessen" het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 50 m² van het bruto-vloeroppervlak;
b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen.
c. gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde 5.1.1 lid a onder 1 en 2 en artikel 5.3 voor de uitoefening van:

- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en);
- bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie;

mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
    1. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen, mits:
        - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
        - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. op het bij de woning behorende bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en gehandhaafd blijft;
e. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
f. per bouwperceel maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan "Driessen" uitwerkingsplan "De Villa A, Fase 4, Villa Dotterbloem".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 september 2015.

De Secretaris,	De Burgemeester,
J. Lagendijk	drs. A.M.P. Kleijngeld

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1:

Uittreksel van de regels behorende bij bestemmingsplan "Driessen"

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Driessen van de gemeente Waalwijk.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.BpWWDriessen-Va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw, of van de bouwgrens van het hoofdgebouw;

1.6 Afvalinzamelsysteem

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

1.7 Ambachtelijk/verzorgend bedrijf:

1. Een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar -voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2.
2. Een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
   a. het produktieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
   b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;

1.8 Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

1.10 Bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten -geen Dienstverlenend bedrijf zijnde (zie 1.31)- en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.11 Beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

Het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.12 Bestaande bebouwing

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Het geldende besluit houdende milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Beperkt kwetsbare objecten:

Onder beperkt kwetsbare objecten worden verstaan:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m^2 per object;
- restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 Bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een ander gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning of dat andere gebouw;

1.20 Bijzondere woonvorm

Met een woning vergelijkbare huisvesting al dan niet met geheel of gedeeltelijke, zelfstandige wooneenheden, alsmede met gemeenschappelijke ruimten voor de in het gebouw aanwezige woningen en/of wooneenheden, zoals een gezinsvervangend tehuis, een woonzorgvoorziening en daarmee naar de aard vergelijkbare woonvoorzieningen;

1.21 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.23 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 Bouwlaag, laag

De eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

1.28 Carport

Een ander bouwwerk dat dient als overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee wanden, niet zijnde een vergunningvrij bouwwerk**;**

1.29 Cultuurhistorische waarde

Belang in geschiedkundig opzicht; o.a. met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals ondermeer tot uitdrukking komende in kavelpatronen en de bebouwing (architectonische waarde);

1.30 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 Dienstverlenend bedrijf

Met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

1.32 Dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor het huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.33 Eengezinswoning

Een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.34 Evenemententerrein

terrein voor periodieke en/of incidentele activiteiten en evenementen zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties;

1.35 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 Gestapelde woning

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.37 Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.38 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

a. lichte horeca:
    - aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice;
    - overige lichte horeca zoals hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);

b. middelzware horeca:
   - bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);

c. zware horeca:
   - bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;

1.39 Kampeermiddelen

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.40 Kantoor

Een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

1.41 Kwetsbare objecten:

Onder kwetsbare objecten worden verstaan:

- woningen, niet zijnde:
  1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
  2. dienst- of bedrijfswoningen van derden.
- gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van meer dan 1.500 m^2 per object;
  2. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bvo van 2.000 m^2 per object; voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan vijftig personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar;

1.42 Kap

Een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.43 Landschappelijke waarde

Belang in geomorfologsich (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;

1.44 Maatschappelijke doeleinden

Voorzieningen met meer algemeen maatschappelijke functie, zoals educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele en sportvoorzieningen, alsmede buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf;

1.45 Onderhuis

Een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 m ten opzichte van het peil, welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag;

1.46 Onderkomens

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.47 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
   De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   De hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. Voor een ander bouwwerk:
   De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.48 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om en bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.49 Recreatie-inrichtingen

Een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven:

a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
b. b.inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h.2 sub 5 (categorie III);
d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
e. muziekscholen en muziekoefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I);

1.50 Straatmeubilair

Al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals:

1. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. Telefooncellen, abri's, kunstwerken ten algemene nutte, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen inclusief autowasplaatsen, met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een hoogte van ten hoogste 3 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, alsmede;
4. Afvalinzamelsystemen;

1.51 Uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk als uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

1.52 Uitwendige architectonische vormgeving:

De uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate de gevelindeling;

1.53 Wet geluidhinder:

De geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.54 Woning of woonhuis

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.55 Voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.56 Zwaluwenwand

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een wand met gaten bedoeld om passende broedplaatsen te bieden aan oeverzwaluwen;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens:

De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.2 Bebouwde oppervlakte:

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

2.3 Bedrijfsvloeroppervlakte:

De bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld; als berekening voor de verhouding verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte wordt een verhouding van 3:4 aangehouden.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk:

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Breedte van een bouwwerk

De breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.6 Dakhelling:

De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 Goothoogte van een bouwwerk:

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 Inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 Oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 Verkoopvloeroppervlakte

De verkoopvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen rechtstreeks ten dienste staande van de uitstalling en verkoop van goederen ten dienste van detailhandelsfuncties met inbegrip van de daarbij behorende (openbare) ruimten;

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van de stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstellen van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
f. de ruimte tussen de bouwwerken.

22.2 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

22.2.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 25 cm bedraagt;
c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
    1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
    2. de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.'

22.2.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 22.2.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
b. toegangen van bouwwerken;
c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
f. balkons en galerijen;
g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
i. kelderingangen en kelderkoekoeken.

22.2.3 Bestaande situaties

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld onder 22.2.1 en 22.2.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

22.3 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
   a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare of afvalstoffen;
   b. het opslaan van gerede of ongerede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
   c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
   d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op:
   a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving der bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
   b. de opslag ten behoeve van de normale bedrijfsuitoefening van de in het plan toegelaten bedrijven.

23.2 Gebruik van bouwwerken

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.

23.3 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 23.1 en 23.2 indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Beschermingszone molen

24.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "Beschermingszone molen" mogen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd met een grotere hoogte van 3 m.

24.1.2 Afwijken met een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 24.1.1 voor de bouw van nieuwe hogere bouwwerken, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in de beschermingszone gelegen windmolen.

24.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) binnen de in lid 24.1.1 bedoelde gronden ("Molenbeschermingszone") opgaande beplantingen en/of bomen aan te brengen welke in volwassen vorm hoger zijn dan 3 m.

24.2.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.2.1 wordt alleen verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in de beschermingszone gelegen windmolen.

24.3 Milieuzone

a. Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone" mogen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde slechts milieugevoelige objecten, zoals woningen worden gebouwd, indien de belangen van de bedrijven niet in onevenredige mate worden geschaad.
b. Aan bebouwing van milieugevoelige objecten binnen de onder a bedoelde zones zal slechts medewerking worden verleend, indien de bedoelde bedrijven, in verband met bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing, zijn opgeheven, dan wel indien duidelijk is dat door het treffen van maatregelen in of bij het bedrijf de milieucirkel kan worden verkleind.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze regels ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, wko-voorzieningen, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m^3 mag bedragen;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van beeldende kunst, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen en aanwijzingen op de kaart in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 22 waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
    1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
    2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
    3. een maximale "site sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

25.2 Toepasselijkheid

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het aantal parkeervoorzieningen;
    5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    6. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
    7. het milieu.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 25 (Algemene afwijkingsregels) niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

26.2 Toetsingskader

26.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. het aantal parkeervoorzieningen;
e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
f. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. het milieu.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

27.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

27.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1.1 met maximaal 10%.

27.1.3 Uitzondering

Lid 27.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

27.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

27.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

27.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 27.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

27.2.4 Uitzondering

Lid 27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69